

Der Bebauungsplan Nr. 7.13 "Am Totenweg" im Stadtteil Trais-Horloff festgesetzt durch Satzung vom 29.10.2009, bekannt gemacht am 10.02.2010 wird im abgegrenzten Teilbereich wie folgt geändert:

A. RECHTSGRUNDLAGEN (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)
 BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 BauNVO - BauNutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der BauNutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
 PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

B. ZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fußweg
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Freizeitgärten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.13 "Am Totenweg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7.13 "Am Totenweg"
- z. B. 8.0 Bemaßung (in Meter)
- z. B. Fl. 3 Flurnummer
- z. B. 71 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze

Planzeichen des Liegenschaftskarte mit Stand vom 20.11.2018

- z. B. 199/2 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung - Freizeitgärten (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Auf Freizeitgärten mit einer Grundstücksfläche bis 150 m² ist nur eine einfache Gerätehütte mit höchstens 15 m² umbauten Raum zulässig.
 In Freizeitgärten mit einer Grundstücksfläche über 150 m² ist eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² inkl. überdachtem Freisitz zulässig. Die Ausführung der Laube soll einfach sein, sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
 Gartenlauben und Gerätehütten müssen freistehend sein (vgl. Gestaltungssatzung).

Ortsfeste Feuerstätten und sonstige Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig, eine Wasserversorgung erfolgt nicht.
 Das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Die maximale Höhe der Lauben wird auf 2,75 m festgesetzt.
 Die maximale Höhe der Gerätehütten wird auf 2,50 m festgesetzt.
 Bezugspunkt der Gebäudehöhe:
 Die maximale Gebäudehöhe wird vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante des Gebäudes (höchster Punkt des Gebäudes) gemessen.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsregelung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Nutzungsänderungen und Eingriffe infolge der Errichtung von Gartenlauben und Gerätehütten sowie der Herstellung von Zuwegungen und die Anlage eines Parkplatzes wurden nach der Kompensationsverordnung (KV) 2005 ermittelt.

Der Gesamtausgleichsbedarf für die zulässigen Nutzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 7.13 (Ursprungsbebauungsplan) beträgt 15.325 Wertpunkte (WP), davon entfallen auf den Parkstreifen am Südrand 2.520 WP und auf die bestehenden Freizeitgärten mit Zuwegung 12.805 WP (wie bisher).

Der Gesamtausgleichsbedarf für die Neuanlage der Freizeitgärten und der Zuwegung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.13 beträgt 4.086 Wertpunkte. Der Ausgleich erfolgt durch Ausbuchung von Wertpunkten aus dem Ökopunktekonto der Gesamtmaßnahme "Oberer Knappensee".

2.2 Freizeitgartenbereich (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

- 2.2.1 Die Befestigung von Wegen und Terrassenflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Pflasterarten mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen. Die Befestigungen sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.
- 2.2.2 Das Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern.
- 2.2.3 Auf Rasen- und Wiesenflächen ist auf jegliche Düngung zu verzichten.
- 2.2.4 Als Bestand gekennzeichnete Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

- 2.2.5 Je 50 m² versiegelter oder befestigter Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (bevorzugt: Apfel, Birne, Kirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.2.6 Zur Schaffung von Saumstrukturen sind 50 % der Grundstücksgrenzen mit mindestens einer Reihe Sträucher (Pflanzabstand 1,0 m) zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.2.7 Drahtgeflechtzäune sind mit einer Kletter- oder Rankpflanze je 5 lfd.m. zu begrünen (s. Pflanzliste 4).
- 2.2.8 Gehölzpflanzungen sind zu 50 % aus standortgerechten, einheimische Laubgehölzen aufzubauen (s. Pflanzliste 1-4). Zulässig sind auch blühende Ziersträucher und sonstige typische Gehölze der Gärten (z. B. Buchsbaum), nicht zulässig sind Nadelgehölze.

2.3 Öffentlicher Bereich

- 2.3.1 Der Fußweg ist in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

3.4 Pflanzlisten (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte, heimische Arten ergänzt werden.

Pflanzliste 1 - Laubbäume (Qualität: Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang): Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Schwarzzerle (Alnus glutinosa), Salweide (Salix caprea), Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzliste 2 - Sträucher (Qualität: Str., mind. 100-150 cm Höhe): Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rosen (Rosa canina, R. dumetorum, R. tomentosa, R. rubiginosa)

Pflanzliste 3 - Obstgehölze (Qualität: Hochstamm, mind. 8-10 cm Stammumfang): Apfel; Boskoop, Goldparmäne, Cravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
 Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise
 sowie Kirsche, Pflaume, Mirabelle, Zwetsche

Pflanzliste 4 - Selbstklimmer und Ranker:
 Efeu (Hedera helix), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Echter Wein (Vitis vinifera), Waldrebe (Clematis vitalba)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

1. Einfriedigungen (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Einfriedigungen sind nur mit Gehölzen, als Holzlattenzäune in senkrechter Gliederung oder als Drahtgeflechtzäune (kunststoffummantelt, grün) zulässig.

Die maximale Höhe von 1,20 m bei Zäunen darf nicht überschritten werden. Die Zäune müssen ca. 10 cm über dem Boden enden, um Tierwanderungen zu ermöglichen.

Die Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen.

2. Lauben und Gerätehütten (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Die Errichtung von Lauben und Gerätehütten an der Parzellengrenze des benachbarten Freizeitgartens ist unzulässig; es ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Lauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.

Im Freizeitgartengebiet sind alle Dachformen zulässig, sofern eine Dachneigung von 10° bis 25° gewährleistet wird. Im Bereich des ausgewiesenen Schutzstreifens beidseitig der Stromtrasse sind nur Dachneigungen von 16° bis 25° zulässig.

Die Dacheindeckung muss in kleinmaßstäblichen, nicht glänzenden Materialien erfolgen. Die Dächer können auch begrünt werden.

3. Anlagen zur Niederschlagswassersammlung (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann in oberirdischen Behältern gesammelt werden. Die Behälter dürfen nur im Anschluss an die Lauben bzw. Gerätehütten aufgestellt werden. Die maximale Höhe der Behälter darf 1,80 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Die Standorte der Behälter sind mit immergrünen Rank-/Kletterpflanzen einzugrünen. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens 25 cm über Behälteroberkante liegen.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiete (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.06.1995 (St.Anz. 46/95, S. 3594) sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt weiterhin in der Zone IV+D des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes, das mit der Verordnung vom 19.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.

2. Denkmalschutz und Bodenfunde gemäß § 21 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

3. Nachbarrecht (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Die nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlichen Grenzabstände sind bei Bepflanzungen zu beachten.

4. Hinweise des Regierungspräsidium Gießen, Abt. Bergaufsicht (unverändert wie Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.13)

Das Regierungspräsidium Gießen weist daraufhin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet des bestätigten Bergwerksfeldes "consolidierte Braunkohlengrube Friedrich" liegt. Die Abgrenzung der vom Bergbau betroffenen Flächen erfolgt nachrichtlich auf Grundlage von Karten (Abbau- und Streckenflöze) der E.ON Kraftwerke GmbH vom 12.08.2009. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH vom 21.01.2019 hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Einwirkungen des ehemaligen Bergbaus auf die Tagesoberfläche, die durch das zu Bruch gehen evtl. verbliebener Hohlräume verursacht werden können, nicht ausgeschlossen werden können.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 16.01.2019 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wurde am 16.01.2019 bekannt gemacht und vom 22.01.2019 bis einschl. 22.02.2019 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 19.01.2019.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 08.08.2019.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.08.2019 bekannt gemacht und vom 22.08.2019 bis einschl. 27.09.2019 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am _____ beschlossen.

Hungen,

(Siegel) _____
 R. Wengorsch
 - Bürgermeister -

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

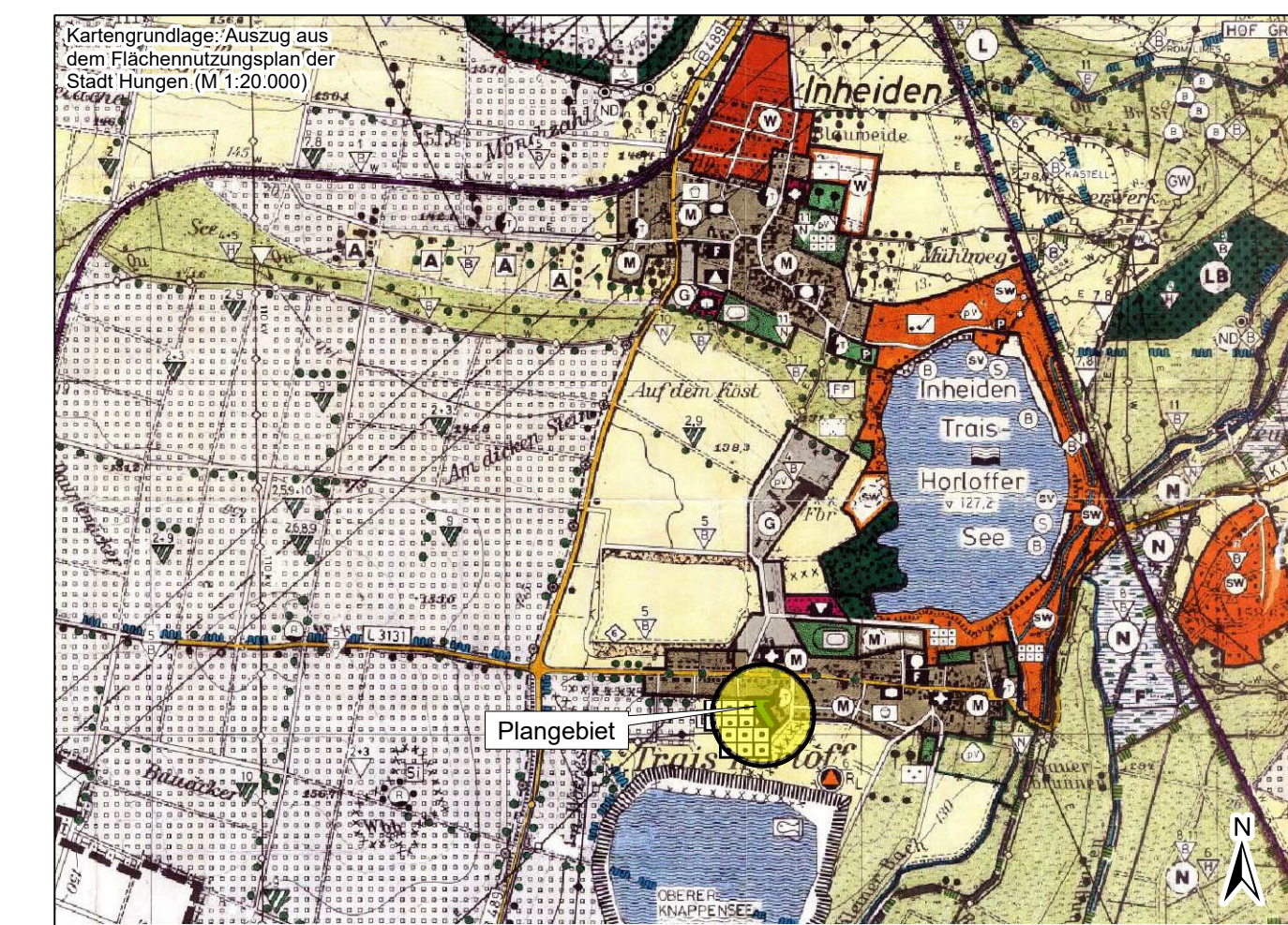
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Stadtverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hungen,

(Siegel) _____
 R. Wengorsch
 - Bürgermeister -

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.13 "AM TOTENWEG" STADTTEIL TRAIS-HORLOFF, STADT HUNGEN



STADT HUNGEN

Kaiserstraße 7
 35410 Hungen
 Tel.: 06402-850
 Fax: 06402-8554
 E-Mail: info@hungen.de

Maßstab: 1:1.000	Stand: Satzung	Datum: 07.01.2020	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	-------------------	----------------------	------------------------	------------------------

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen
 Tel.: 06043 - 9840180
 Fax: 06043 - 9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de